

Baubeschreibung

Wohn- und Geschäftshaus

SALVENPARK



BAU- UND AUSFÜHRUNGSBESCHREIBUNG

WOHN- und GESCHÄFTSHAUSHAUS SALVENPARK

Beschreibung vorbehaltlich Änderungen durch Auflagen seitens der Baubehörde, des Statikers und des Bauphysikers .

ALLGEMEINE BESCHREIBUNG:

Im Zentrum von Brixen i. Thale (Kat.Gem:82001 Brixen) entsteht ein Wohn- und Geschäftshaus mit 20 wohnbaugeförderten Wohneinheiten im 1.OG und 2.OG und 6 Wohneinheiten im Dachgeschoß. Im Erdgeschoß sind Geschäftsflächen geplant.

Das Grundstück weist eine Fläche von 3.659 m² aus und wird durch eine ca.4,5m breite Erschließungsstrasse auf der Wegparzelle 609/10 erschlossen.

Das Grundstück
Grundstücksdaten.

Katastralgemeinde: 82 001 Brixen

Grundstücksnummer: 609 / 11

EZ-Nummer: 811

Die Wohnungen sind großteils südorientiert und mit großzügigen Terrassen, Balkonen und Dachterrassen ausgestattet.

Tiefgaragenplätze, Nebenräume, Gemeinschaftsräume und ein Kinderspielplatz sind geplant. Der Einbau von 2 Personenaufzügen ist geplant .

Individuelle Grundrißänderungen sind soweit nicht die Gebäudestatik, Schall- und Wärmeschutzmaßnahmen beeinträchtigt gegen Kostenersatz möglich

Die vorliegende Bau- und Ausstattungsbeschreibung ist vorbehaltlich von Änderungen durch den Statiker; Bauphysiker, Sanitär- und Elektroplaner bzw Auflagen seitens der Baubehörde und Wohnbauförderungsstelle gültig

Zufahrt und Lage:

Öffentlicher Verkehrsweg
Servitut auf Wegparzelle 609/10

Wasserversorgung:

Anschluss an die Gemeindefrühwasserleitung

Abwasserbeseitigung:

Anschluss an Gemeindefrühwemmkanal

Niederschlagswasser:

werden laut TBO auf dem Grundstück schadlos für sämtliche Anrainer in Sickerschächte eingeleitet und versickert.

Stromversorgung:

TIWAG

Telefonnetz:	Anschluss ist vom Käufer selbst zu beantragen.
Diele	Leerverrohrung innerhalb des Grundstückes bis in die jeder Wohneinheit vorgesehen. Kosten für erforderliche Grabarbeiten ausserhalb des Grundstückes gehen zu der Käufer.
Lasten	
Gemeinschaftsantenne, Kabel, ORF, Satfernsehs.:	Leerverrohrung für FS 1 und FS 2 vom Antennenstandort bis ins Wohnzimmer jeder Wohneinheit vorgesehen. oder Satellitenfernsehen gegen Aufpreis möglich.
Kabel-	

BAUAUSFÜHRUNG:

VORBEMERKUNG:	Die Ausführung der Bauleistung erfolgt nach den anerkannten Regeln der Baukunst unter Berücksichtigung der Tiroler Bauordnung, den technischen Bauvorschriften und den einschlägigen ÖNORMEN.
Fundamente:	Streifenfundamente oder Fundamentplatte nach statischer Erfordernis und Gründung.
Keller- Tiefgaragenwände:	Stahlbeton nach statischer Erfordernis, Oberfläche schalrein, gemalt. Ausführung in wasserundurchlässigem Beton C 25/30 B2. Wärmedämmung 10 cm Roofmate bis in den frostfreien Bereich.
Aussenwände:	Ziegelmauerwerk 25 cm gemauert gemischt nach statischem Erfordernis mit Stahlbetonunterzügen, Stahlbetonüberzügen Stahlbetonbrüstungen, Stahlbetonwänden etc. Wärmedämmverbundsystem mit mind. 14 cm EPS-Dämmung –Armierspachtelung Dünnschicht 5 mm – Deckputz Aufbau vorbehaltlich einer Änderung seitens des Bauphysikers !
Zwischenwände: Wohnungstrennwände	ZWZ gemauert 12 cm stark - oder Gleichwertiges Wohnungstrennwände: Schallschutzziegel 25 cm stark mit ISOVER VSDP 55 Vorsatzchalendämmplatte der ÖNORM entsprechend. Aufbau vorbehaltlich einer Änderung seitens des Bauphysikers !
Kellertrennwände:	Holzlaternenwände, Tür mit Vorhangschloss, mit Zentralzylinder gegen Aufpreis.
Geschossdecken:	in Ortbeton mit verputzter Untersicht nach statischer Erfordernis ausgeführt.

- Dachschrägen:** Gipskarton-oder Holzverkleidung n.Abklärung mit den Käufern
Zwischensparrendämmung 20 cm Mineralwolle
Konterlattung , Rauhschalung , Vordeckung
„Reith im Winkeldach“ z.B.DÖRR Inntaldach
Angaben vorbehaltlich Änderungen seitens des Bauphysikers !
- Balkone und Terrassen:** Betondecke mit Gefällsbeton, Estrichplatten i.Splittbett
Gemauerte Brüstung mit aufgesetztem
Balkongeländer: verzinkte Konstruktion mit Holzverschalung
Dachterrassen: Feuchtigkeits- und Wärmeisolierung, Gefällestrich, Estrichplatten grau in Splitt verlegt, Metallgeländer verzinkt oder Betonbrüstung.
- Treppenläufe:** in Stahlbeton nach statischer Erfordernis mit Feinsteinezeugbelag, Untersicht verputzt
- Dachkonstruktion:** Der Dachstuhl wird in zimmermannsmäßiger ,ungehobelter Holzdachstuhl ausführung erstellt. Grundlage hierfür ist die statische Berechnung. Die Dacheindeckung erfolgt als „Reith im Winkeldach“ z.B. DÖRR Inntaldach (Farbe nach Wahl des Bauträgers) oder Gleichwertiges. Die Dachrinnen, Regenfallrohre und weitere notwendige Blechverwahrungen werden in beschichtetem verzinktem Stahlblech ausgeführt. Die Wärmedämmung der Dachgeschosse erfolgt mit 20cm Zwischensparrendämmung.
Der U-wert des Gesamtaufbaues ist jedenfalls $< 0,18 \text{ W/m}^2\text{K}$.
Aufbau vorbehaltlich Änderungen seitens des Bauphysikers.
- Isolierungen, Schall-
Wärmeisolierung:** den Regeln und dem Stand der Technik, sowie den ÖNORMEN B 8110 und 8115 entsprechend.
- Rauchfänge:** für Heizzentrale, den techn. Erfordernissen entsprechend in den Wohnungen bauseits Mantelstein für späteres Einziehen eines Innenrohres auf Kosten des Wohnungskäufers geeignet.
Der Wohnungseigentümer hat mit dem zuständigen Kaminkehrer abzuklären welches Innerrohr geeignet ist. Falls mit dem Baufortschritt vereinbar kann auf Käuferwunsch der Mntelstein entfallen.
- Spenglerarbeiten:** sämtliche erforderliche Spenglerarbeiten werden in beschichtetem verzinktem Blech, Sohlbankverblechung in pulverbeschichtetem Aluminiumblech.

Innenputz:	Gips-Kalkputz einlagiger Maschinenputz In Nassräumen Kalk-Zementputz- einlagiger Maschinenputz
Fenster:	Mehrkammer - Kunststoffenster z.B.FINSTRAL Farbe: weiß, gegen Aufpreis Stockfarbe anderer Farbton System DUAL. Nach Erfordernis als Dreh- oder Drehkipplügel ausgeführt. Balkontüren, Loggia- oder Terrassentüre als Drehtür.), 2fach Isolierverglasung, Ug Wert /glazing=VerglasungEN673 1,1 W/m ² K., Gesamtwert :Rahmen und Verglasung Uw Wert 1,3 W/m ² K Fensterbänke innen ca.20 cm tief, kunststoffbeschichtet, standard.
Hauseingangstür:	Aluminium-Konstruktion mit Glasfeldern, Zylinder für zentrale Schließanlage, elektr. Türöffner mit Gegensprechanlage
Vorlegstufen:	Betonplatten Grau inkl.Abstreifer
Innentüren:	Futterstöcke samt Türblatt in Buche furniert, natur, matt lackiert;Innenlage Röhrenspanplatte ca 40 mm (z.B Modell Analog Fa. Dana) Drückergarnitur Standard, Türschloss mit Bundbartschlüssel,
Wohnungseingangstüren:	Türblatt mit Buche furniert,Doppelfalz, Klimakategorie- Schallschutz-Brandschutz- U-Wert lt.ÖNORM Sicherheitsbeschläge (Mehrfachverriegelung gegen Aufpreis möglich) z.B. Modell Dominant 3 FA.DANA) Stahlzarge mit Doppelfalz
Bodenbeläge:	Fahrradraum und Garagen mit Feinasphalt, Gänge und Kellerräume Estrich versiegelt, Heiz-und Trockenraum, sowie Schleusen mit Feinsteinzeug ausgelegt. In Diele, Wohnraum, Zimmer - Klebparkett 8mm Eiche, engl. Parallel verlegt, Oberfläche klarlackversiegelt 37,95 EUR /m² inkl. Mwst Küche, Abstellraum - Linoleumbelag 1,6 mm 19,80 EUR /m² inkl.Mwst. In Bad und WC keramische Fliesen

Wandbeläge:	30,20 EUR / m2 inkl.20% Mwst. lt.Muster in Bad und WC keramische Fliesen, <u>laut Muster</u> 27,30 EUR /m2 inkl. 20 % Mwst. Verlegehöhe Bad 210 cm Verlegehöhe: WC 120 cm
Terrassen:	Estrichplatten, grau, 50/50/5cm in einem aus dem Plan ersichtlichem Ausmaß in Splitt verlegt.
WC- Einrichtung:	Wand WC- Standard weiß komplett mit Brille und Deckel. Kleinstes Handwaschbecken 46x34 cm, weiß mit Kalt- und Warmwasser.
Küche:	Zu- und Abflussleitungen für Spülbecken und Geschirrspüler. Spülbeckenanschluß mit Warm – und Kaltwasser Anschluß für Dunstabzug D= 125 mm entweder direkt ins Freie oder über Dach getrennt für jede Wohnung.
Stromversorgung:	TIWAG
Telefonnetz:	Der Anschluß ist vom Käufer selbst zu beantragen.Die Leerverrohrung ist in jeder Wohn-und Geschäftseinheit vorgesehen.Die Kosten für erforderliche Grabarbeiten außerhalb des Grundstückes gehen zu Lasten des Käufers
Gemeinschaftsantenne	
Kabel,Orf,Satfernsehen	Leerverrohrung für Orf 1 und Orf 2 vom Antennenstandort bis in jede Wohneinheit vorgesehen. Kabel- oder Satellitenfernsehen gegen Aufpreis.
Elektroinstallation:	Die Installation erfolgt ab Hausanschluss nach Vorschrift incl. Zählerschrank im KG. Mit einem Stromzähler für jede Wohnung und einem Zähler für die Gemeinschaft. Die Unterverteilung und der Sicherungskasten werden innerhalb der Wohnung installiert. Die E-Leitungen werden in den Wohngeschossen grundsätzlich unter Putz verlegt.
	<u>Wohnzimmer:</u> 6 Schukosteckdosen + 2 Ausschalter 1 Ausschalter(Terrasse/Balkon) 2 Lichtauslässe 1 Antennenanschluß
	<u>Schlafzimmer:</u> 4 Schukosteckdosen + 2 Wechselschalter 1 Lichtauslass + 1 Leerauslass wahlweise für TV oder Tel
	<u>Bad/WC:</u>

1 Serienschalter-1 Licht Deckenauslass
1 Licht Wandauslass – 2 Schukosteckdosen
1 Schukosteckdose Waschmaschine
1 Auslass für Lüfter

WC:

1 Lichtauslass – 1 Ausschalter
1 Auslass für Lüfter

Wenn im Bad und WC kein Fenster vorhanden ist, wird eine zusätzliche Installation für eine mechanische Raumentlüftung vorgesehen.

Küche:

1 Licht Deckenauslass – 1 Licht Wandauslass
2 Ausschalter – 5 Schukosteckdosen
1 Auslass für E-Herd – 1 Spülmaschinenanschluß
1 Auslass Dunstabzug – 1 Auslass Kühlschrank

Diele:

1 Lichtauslass – 2 Schukosteckdosen
2 Wechselschalter – 1 Auslass Klingel

Balkon/Terrasse:

1 Schukosteckdose – 1 Lichtauslass von innen schaltbar.

Keller:

1 Steckdose – 1 Lichtauslass-1 Ausschalter

Hauseingang:

Bei den Hauseingangstüren wird eine Briefkastenanlage mit Gegensprechanlage Frontplatte beleuchtet, Namens- und Klingelschild und elektrischem Türöffner für jede Wohnung installiert.

Telefon:

1 Auslass pro Top

Sprechanlage:

1 Auslass pro TOP

TV:

1 FS/R Auslass ORF 1 + Orf 2 pro Top

Waschmaschine:

1 Auslass pro Top

Allgemeinteil:

Im Treppenhaus sind pro Geschoß 2 Lichtauslässe mit Treppenlichtzeiautomatik und entsprechenden Tastern einzubauen.. Klingeltaster vor jedem Top.
Die Beleuchtungskörper nach Wahl des Bauträgers werden montiert.

Eingang:

Über den Eingangstüren wird ein Auslass für die Außenleuchte installiert.

Heizraum:

1 Lichtauslass-1 Ausschalter

1 Schukosteckdose – 1 Kraftsteckdose CEE 5 x 16 A

Tiefgarage:

FR Lichtleisten über Bewegungsmelder

Kellerabteile:

FR Lichtleisten über Bewegungsmelder in den Gängen

Das Anschließen aller Geräte der TOP-Eigentümer, z.B. E-Herd, Lampen, ist von den Eigentümern direkt mit der ausführenden Firma abzurechnen.

Heizungs- und Brauchwasserinstallation:**Heizzentrale:**

Erdgas-Brennwertkessel, Fabr. Hoval TOP Gas

oder Gleichwertiges mit Außentemperatursteuerung

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral über den

Heizkessel im wärmegeprägten Standspeicher

mit Zirkulationsleitung bis zur Wohnungsabsperrung

Heizsystem:

Niedertemperaturfußbodenheizung./System Purmo-Dianorm)

Fußbodenheizung mit Zonenregelung und Schaltuhr für

Wochenprogramm für die einzelnen Wohnungen.

In den anderen einzelnen Räumen, Leerverrohrung für Raumthermostat

gegen Aufpreis möglich

Elektronische Heizmengenähler für jede Wohnung zur exakten Abrechnung der Heizkosten.

Sanitärinstallation- und Einrichtung:
werden

Sämtliche Abflussleitungen innerhalb des Gebäudes in Kunststoff ausgeführt. Als Grundleitungen unter der Bodenplatte werden Kunststoffleitungen entsprechend den örtlichen Auflagen eingebaut. Die Kalt- und Warmwasserleitungen werden in Kunststoff z.B. System Mepla Fa. Geberit oder Gleichwertiges eingebaut und ÖNORM gerecht isoliert. Die Ablesung über den Warm- und Kaltwasserverbrauch erfolgt über geeichte Zähler in jeder Wohnung. Jede Wohnung ist separat absperrbar. Alle freiliegenden Warmwasserleitungen im Keller werden entsprechend ÖNORM isoliert. Alle Sanitär- und Einrichtungsgegenstände werden in Standardfarben, Fabr. Ideal Standard oder Gleichwertiges eingebaut.

In jeder Wohneinheit ist einzubauen:

BAD:

1 Stk. zentrale Wohnungsabsperrung und Wasserzähler

Nach Wahl des Wohnungskäufers:

und

entweder: a: 1Stk. Einbaubadewanne, aus emailiertem Stahlblech 3,5mm 170/75 mit Ab- und Überlaufgarnitur integriertem Wanneneinlauf, Unterputzwannenfüll- und Brausemischer, Handbrause

regulierbar, mit Metallflexschlauch und Halter,

Armaturen: Schmiedl Objektline

oder: b: 1 Stk. Duschwanne, aus emailiertem Stahlblech 3,5 mm 90 / 90 cm ohne Kabinenschiebewand

1 Waschtisch Sanitärkeramik 65cm, mit

Einhandhebelmischer und Zugknopf, Ablaufgarnitur.

1 zweiarmiger Handtuchhalter am Waschtisch

1 Ablage aus Kristallporzellan

1 Spiegel 65 / 50 cm

1 Waschmaschinenunterputzsyphon HL und Geräteventil

Im Keller wird ein Wasch- und Trockenraum eingerichtet.

Es besteht die Möglichkeit gegen Aufpreis für jeden Eigentümer einen Waschmaschinenanschluß mit eigener Zählung unterzubringen..

Ein frostsicherer Wasseranschluß für Terrassen und Balkone ist gegen Aufpreis möglich,

Entlüftung:

Alle innenliegenden Bäder und WCs werden mechanisch mit Kleinraumventilatoren mit Nachlaufrelais über Dach entlüftet. Entlüftungsleitungen für den Küchendunstabzug bei außenliegenden Küchen direkt ins Freie, anderenfalls über Dach geführt.

Malerarbeiten:

Sämtliche Innenwände, Massiv- oder Elementdecken und Rigipsdecken, weiß deckend gestrichen. Handläufe bzw. Geländer verzinkt. Sämtliche sichtbaren Holzteile im Vordachbereich mit Lasuranstrich

Fassade: mit eingefärbten Edelputz oder Edelputz weiß und Anstrich

Farbgebung obliegt dem Bauträger!

Tiefgarage:

Wände und Decke schalrauh und gemalt.

Säulen farblich hervorgehoben

Bodenbelag als Feinasphalt 3 cm stark,

Verdunstungsschächte und nach Erfordernis

Pumpensumpf. Stellplätze markiert und nummeriert.

Vorbehaltlich Änderungen durch den Bauphysiker!

Vorplatz:

Autoabstellplätze befestigt, asphaltiert und markiert.

Grünflächen mit Rasenkantensteinen begrenzt. Gehwege asphaltiert. Freitreppen in Ort beton - schalrein.

Gartenanlagen:

humusiert, planiert und eingesät. Im Traufenbereich nach Maßgabe unseres Büros 30 cm Rollierstreifen.

Wäschespinne im Trockenraum.

- Kinderspielplatz:** ab 5 Wohneinheiten Rutsche und Sandkasten im allg. Gartenteil.
- Abfälle:** erforderlicher Müllraum asphaltiert - laut Plan. Behälter, Säcke, Halterungen sind auf eigene Kosten bei der Gemeinde anzufordern und zu montieren.
- Postkästen:** Renz - Briefkastenanlage wird im Eingangsbereich montiert, Zentralschlüssel gegen Aufpreis möglich.
- Personenaufzüge:** Personenaufzug mit einer Nennlast von 675kg und für max. 9 Personen Beförderung.
Die Ausführung erfolgt als Seilzugaufzug mit Treibscheibenmaschine.
Die Aufzüge dienen zur Erschließung des UG / EG / 1.OG / 2.OG / DG
- Aussenanlagen:** Die Gestaltung der Aussenanlagen erfolgt plangemäß nach den genehmigten Landschaftsplänen
- Zusatz zur Baubeschreibung:** Diese technische Baubeschreibung stellt einen Vorschlag für die Bauausführung dar. Jeder Käufer hat das Recht auf Sonderwünsche und Änderungen, soweit diese im Rahmen der Gesamtabwicklung möglich sind. Änderungen und Abweichungen von der Baubeschreibung, sofern diese keine Minderung darstellen, bleiben dem Bauträger vorbehalten, ebenso Änderungen die sich auf Grund von Auflagen der Genehmigungsbehörden ergeben. Sonder- und Gemeinschaftseigentum werden besenrein übergeben. Bei evtl. Änderungen der Beläge durch Sonderwünsche Käufer sind die Verlegepreise zu berücksichtigen.
- der
- Schlussbemerkungen:**
1. Berechnung der Fläche erfolgt nach Rohbaumaßen
 2. Diese Baubeschreibung ist für die Ausführung des Bauvorhabens grundsätzlich verbindlich.
Ausgenommen Änderungen in der Planung, der vorgesehenen Materialien und Einrichtungsgegenstände. Programmänderungen von Herstellern sind vorbehalten, soweit sie aus technischen Gründen oder aus Gründen der Materialbeschaffung nötig und zweckmäßig sind und gleichwertige Leistungen bzw. Materialien ersetzt werden. Die Erstellung des Bauvorhabens erfolgt nach den Regeln der Technik, den letztgültigen ÖNORM Vorschriften sowie den Richtlinien für Schall- und Wärmeschutz im Hochbau. Die Gewährleistungsbestimmungen richten sich nach dem BGB. Die prospektierten Maß- und
- durch

Bäder,
die
den

Größenangaben sind ca.-Angaben; es gelten die am Bau befindlichen Maße.

3. Änderungen aufgrund von behördlichen Auflagen sind maßgebend und werden vom Käufer anerkannt.

Änderungswünsche (Planung, Ausstattung) des Käufers sind jederzeit möglich, sofern es der Bautenstand zulässt sowie technisch durchführbar und soweit diese Änderungswünsche nicht die Gesamtgestaltung verändern bzw. sonstige bautechnische Nachteile entstehen. Die Änderungen sind mit dem Architekten rechtzeitig abzustimmen. Die sich daraus ergebenden Mehrkosten werden gesondert in Rechnung gestellt.

4. Die in den einzelnen Grundrissen vorgenommene zeichnerische Möblierung (Einbauschränke, Küche, sonstige Zimmer) stellt lediglich einen Vorschlag dar. Allein maßgebend für die Ausstattung der Wohnung ist beurkundete Baubeschreibung und die genehmigten Baupläne. Die vorstehende Baubeschreibung entspricht zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe geltenden Bauvorschriften.

Die vorliegende Bauausführungsbeschreibung

und die von der Baubehörde genehmigten bzw. noch nicht genehmigten **Baupläne im Maßstab 1:100** bilden die **Grundlage für** die diesbezügliche **Kostenrechnung**. **Statisch oder bauphysikalisch bedingte Änderungen** (Vorsatzschalen) sind ohne Abgeltungsansprüche zu akzeptieren. Zeichnerische Ausdrucksmittel in den Plänen (sanitäre Einrichtungsgegenstände, Küchen, Möbel etc.) sind nicht Gegenstand dieser Baubeschreibung. Grundlage für die Endabrechnung bilden die zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses vorliegenden genehmigten Pläne im Maßstab 1:100 **Änderungswünsche** werden nur dann berücksichtigt, sofern sie keine Benachteiligungen für andere Mitbewohner (z.B. schalltechnisch) mit sich bringen und bautechnisch durchführbar sind. **Sonderwünsche** sind schriftlich in Auftrag zu geben und gegen Aufpreis abzugelten, ein **Anspruch auf Vergütung** der daraus resultierenden Minderleistungen **besteht nicht**. Weiters weisen wir darauf hin, dass sämtliche Professionistenarbeiten ausschließlich von unserem Büro vergeben werden. t.

Für das **Plankonzept** verantwortlich zeichnet

DIPL. ING. ALOIS HUBER Bruggerstrasse 25 6322 Kirchbichl
Tel: 05332/81596 Fax: 05332/81596 4